

MÉMO

- Le décret 2018-391 du 25 mai 2018 crée l'article 313 BQ quater codifié à l'annexe III du CGI.

Cet article fait obligation aux sociétés de communiquer au redevable, sur sa demande, les éléments permettant de déterminer la valeur imposable de sa participation.

- BOFiP – Investissement immobilier Pinel et réduction d'impôt (BOI-IR-RICI-360) :

L'administration fiscale confirme la prorogation jusqu'au 31 décembre 2021 de la réduction d'impôt « Pinel » et modifie son champ d'application.

L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE

Développement Juridique et Fiscal
Ligne Métier BP
Anne-Claire LEMOINE
Cécile ROURE
Juriste fiscaliste patrimonial

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

Commentaires de l'administration fiscale de l'article 31 de la loi de finances pour 2018 (BOI-PAT-IFI)

L'impôt de Solidarité sur la Fortune a été abrogé et remplacé depuis le 1^{er} janvier 2018 par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). L'administration fiscale a publié le 8 juin dernier 319 pages de commentaires. Voici un aperçu des précisions apportées.

Démembrement de propriété (BOI-PAT-IFI-20-20-30-10 §40)

L'article 968 du code général des impôts (CGI) dispose que les actifs grevés d'usufruit sont, sauf exception, compris au titre de l'IFI dans **le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété.**

L'administration indique dans ses commentaires que cette règle ne concerne que les biens et droits immobiliers détenus par le redevable ou l'un des membres de son foyer fiscal. En revanche, en cas de détention de la nue-propriété ou de l'usufruit d'un actif éligible par une personne morale, la seule valeur du droit concerné, et non celle de la pleine propriété, est pris en compte pour la détermination de la fraction imposable des parts ou actions.

Cette règle peut conduire à imposer un même actif démembré pour plus de 100% de sa valeur vénale. L'administration précise toutefois la possibilité de neutraliser ce phénomène de surimposition dans le cas exposé ci-après : «*Concernant le cas d'un actif imposable qui serait détenu pour l'usufruit par le redevable et pour la nue-propriété par une personne morale dont le redevable ou un membre de son foyer fiscal détient, directement ou indirectement, des parts ou actions, il est admis que le redevable neutralise, pour la valorisation de ses parts ou actions, la valeur de la nue-propriété de l'actif imposable déjà imposée directement entre ses mains* ».

Contrats d'assurance-vie et de capitalisation (BOI-PAT-IFI-20-20-30-30 §70)

Leur valeur de rachat, au 1^{er} janvier, doit être comprise dans le patrimoine imposable à l'IFI de leur souscripteur pour la valeur représentative des actifs immobiliers compris dans les unités de compte.

L'administration précise, semble-t-il pour éviter les ambiguïtés, que seuls les actifs imposables constituant les unités de compte sont retenus pour le calcul. **Elle écarte, ainsi, le fonds euros peu importe la manière dont il est investi.**

A propos de **l'exonération prévue en cas de détention de moins de 5% dans des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)**, elle ajoute à la loi en permettant cette même exonération dans le cadre de contrat d'assurance vie et de capitalisation.

Location meublée (BOI-PAT-IFI-30-10-10-30 §20)

Les biens immobiliers affectés à une activité de location meublée peuvent être exonérés d'IFI au titre des biens professionnels lorsque le propriétaire réalise plus de 23 000 € de recettes annuelles dans le cadre de cette activité et que celle-ci lui procure un bénéfice représentant plus de 50 % des revenus professionnels de son foyer fiscal (art. 975 V 1^o Code Général des Impôts « CGI »).

Dans ses commentaires, l'administration précise que **cette activité doit être exercée à titre principal** : « *lorsqu'un loueur en meublé professionnel exerce une activité salariée ou une autre profession à plein temps, l'activité de location ne peut pas en général être considérée comme la profession principale, même si elle procure des revenus supérieurs aux autres revenus de l'intéressé* ».

Dettes déductibles (BOI-PAT-IFI-20-40-10)

Pour rappel, les dettes déductibles sont celles afférentes à des actifs compris dans la base taxable et à proportion de la fraction de la valeur imposable.

Sont précisés certains aspects de la déductibilité des dettes notamment :

- ✓ Le caractère limitatif de la liste des dettes admises en déduction est réaffirmé. A noter qu'est exclu la déduction du dépôt de garantie reçu par le propriétaire de son locataire (restituable au terme du bail donc constitutif d'une dette pour le bailleur) dès lors qu'il n'est pas expressément mentionné par la loi (Cf art.974 du CGI).
- ✓ La dette résultant d'un rachat de prêt par un établissement bancaire est déductible lorsque la dette correspondant au prêt racheté était elle-même déductible. Cette affirmation quelque peu laconique ne semble, toutefois, pas suffisante pour répondre à tous les schémas de refinancement existants.
- ✓ Les prêts « in fine » sont désormais déductibles au titre de l'IFI selon les modalités d'un prêt amortissable. L'administration précise toutefois **ne pas prendre en compte pour ce calcul les années commencées et non achevées ce qui aurait eu pour effet d'amoinrir d'autant plus le passif déductible à ce titre.**
- ✓ Un plafonnement global des dettes déductibles a été instauré pour les patrimoines de plus de 5 millions d'euros. Dans cette hypothèse, lorsque le montant des dettes est supérieur à 60% de la valeur de ce patrimoine, l'excédent n'est déductible qu'à hauteur de 50%. **Ce plafond de déduction ne s'applique pas si le contribuable justifie que les dettes n'ont pas été contractées dans un « objectif principalement fiscal ».**

L'administration précise : « *La notion d'objectif principalement fiscal est plus large que la notion de but exclusivement fiscal au sens de l'article L. 64 du livre des procédures fiscales (LPF), relatif à l'abus de droit fiscal (BOI-CF-IOR-30). Elle s'apprécie au regard de la charge d'IFI à laquelle est assujettie le redevable. Ainsi, peuvent être susceptibles de caractériser un objectif principalement autre que fiscal les circonstances que la dette a été souscrite avant la création de l'IFI au 1^{er} janvier 2018, ou à une date très antérieure à celle à compter de laquelle le foyer fiscal est devenu redevable de cet impôt* ».

Dettes afférentes à la résidence principale (BOI-PAT-IFI-20-40-10 §160)

Pour rappel, un abattement de 30 % est effectué sur la valeur vénale du bien immobilier occupé à titre de résidence principale par son propriétaire et détenu en direct.

L'administration précise que les dettes afférentes à la résidence principale sont déductibles pour leur montant total, sans pouvoir excéder la valeur imposable de la résidence principale. Ainsi, si la dette ne dépasse pas 70 % de cette valeur vénale, elle est alors déductible dans sa totalité. A l'inverse, si elle est supérieure à ces 70 %, elle sera limitée dans les mêmes proportions.

NOTION DE HOLDING ANIMATRICE

Conseil d'Etat Plénière, 13-06-2018 n° 395495

L'activité de holding est de détenir et de gérer des participations. Cela constitue une activité civile ne permettant pas de bénéficier de régimes fiscaux favorables réservés aux sociétés opérationnelles qui exercent une activité commerciale, industrielle, libérale, agricole ou financière (réduction ISF, pacte Dutreil...).

La notion de **holding animatrice** est apparue dans la doctrine administrative, sous forme de tolérance, puis grâce aux juridictions judiciaires : une définition aux contours incertains mais permettant, toutefois, l'application du bénéfice de ces régimes dérogatoires

L'absence de définition légale générale de la holding animatrice*, et donc de critères à interpréter/appliquer par la jurisprudence et l'administration, ont toutefois soumis les contribuables à une insécurité juridique et fiscale.

C'est à l'occasion d'un contentieux en matière d'impôt sur le revenu que le Conseil d'Etat s'est emparé de ce sujet inédit pour lui et jugé l'affaire sur le fond dans un arrêt pris en sa formation plénière, la plus solennelle.

En l'espèce, il s'agissait de contribuables cédant leur participation à l'occasion de leur départ en retraite, et revendiquant la qualification de holding animatrice pour l'application de l'ancien régime d'exonération des plus-values de cession de titres (art 150-0 D ter et 0 D bis du CGI). L'administration fiscale avait remis en cause cette qualification et donc l'application du régime de faveur.

Le Conseil d'Etat a jugé « ***qu'une société qui a pour activité principale, outre la gestion d'un portefeuille de participations, la participation active à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de ses filiales et, le cas échéant et à titre purement interne, la fourniture de services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers, est animatrice de son groupe et doit, par suite, être regardée comme une société exerçant une activité commerciale, industrielle, libérale, agricole, ou financière (...)*** ».

Ainsi, il reprend les éléments de la définition édictée par l'administration et précise que cette activité est considérée comme étant une activité opérationnelle même si elle est exercée à titre principal (entendu comme non exclusive).

Par ailleurs, pour apprécier le caractère principal de l'activité d'animation, la Haute Assemblée établit un faisceau d'indices qui sont autant d'éléments factuels permettant de le caractériser :

- Un dirigeant « en commun » pour la holding et sa filiale,
- Des membres du conseil d'administration, experts dans leur domaine d'activité, à même de conduire la politique du groupe,
- Des procès-verbaux attestant de la participation concrète de la holding à cette politique,
- Une convention d'assistance administrative et en matière de stratégie et de développement,
- Une valeur de la participation dans la filiale représentant plus de 50 % de la valeur totale des actifs de la holding.

Cette décision constitue une avancée dans la définition de la holding animatrice. Restent à attendre les positions du législateur, de la Cour de cassation et de l'administration en espérant une uniformisation de cette notion.

*Définition partielle à l'art. 199 terdecies 0 A (réduction Madelin) et 885-0 V bis du CGI (réduction ISF) puis dernièrement dans le cadre de l'IFI - caractère commercial de l'activité des holdings, art 966 II, dernier al CGI.

Les informations figurant dans cette publication ne visent pas à être distribuées, ni utilisées par toute personne ou entité dans un pays ou une juridiction où cette distribution ou utilisation serait contraire aux dispositions légales ou réglementaires ou imposerait à Crédit Lyonnais SA ou ses sociétés affiliées de se conformer aux obligations d'enregistrement dans ce pays. Les données ou informations figurant dans cette publication sont fournies à titre d'information uniquement. Aucune information contenue dans cette publication ne constitue une offre ou une sollicitation par un membre quelconque de Crédit Lyonnais SA de fournir un conseil ou un service d'investissement ou pour acheter ou vendre des instruments financiers. Cette publication ne peut être reproduite en totalité ou en partie, ou communiquée à un tiers sans l'autorisation expresse de Crédit Lyonnais SA.

L'ACTUALITÉ JURIDIQUE ET FISCALE

LCL Banque Privée
Bâtiment Rhin
39 avenue de Paris
94 800 Villejuif

Achevé de rédiger le 06/07/2018

Directeur de la publication :
Jean-François Dupouy

Rédacteur en chef :
Anne-Claire Lemoine

Crédit Lyonnais - S.A. au capital
de 2 037 713 591 € - Siège
social : 18, rue de la République
69002 Lyon - SIREN 954 509 741
- RCS Lyon.